

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**  
**город Нижневартовск**

**УТВЕРЖДЕН:**

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г. № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА К-2 ГОРОДА**  
**НИЖНЕВАРТОВСКА**

**Проект планировки территории**  
**Основная (утверждаемая) часть.**

**03/24-ППТ.У**

**Том 1**

**2024**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**  
**город Нижневартовск**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА К-2**  
**ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА**

**Проект планировки территории**  
**Основная (утверждаемая) часть.**

**03/24-ППТ.У**

**Том 1**

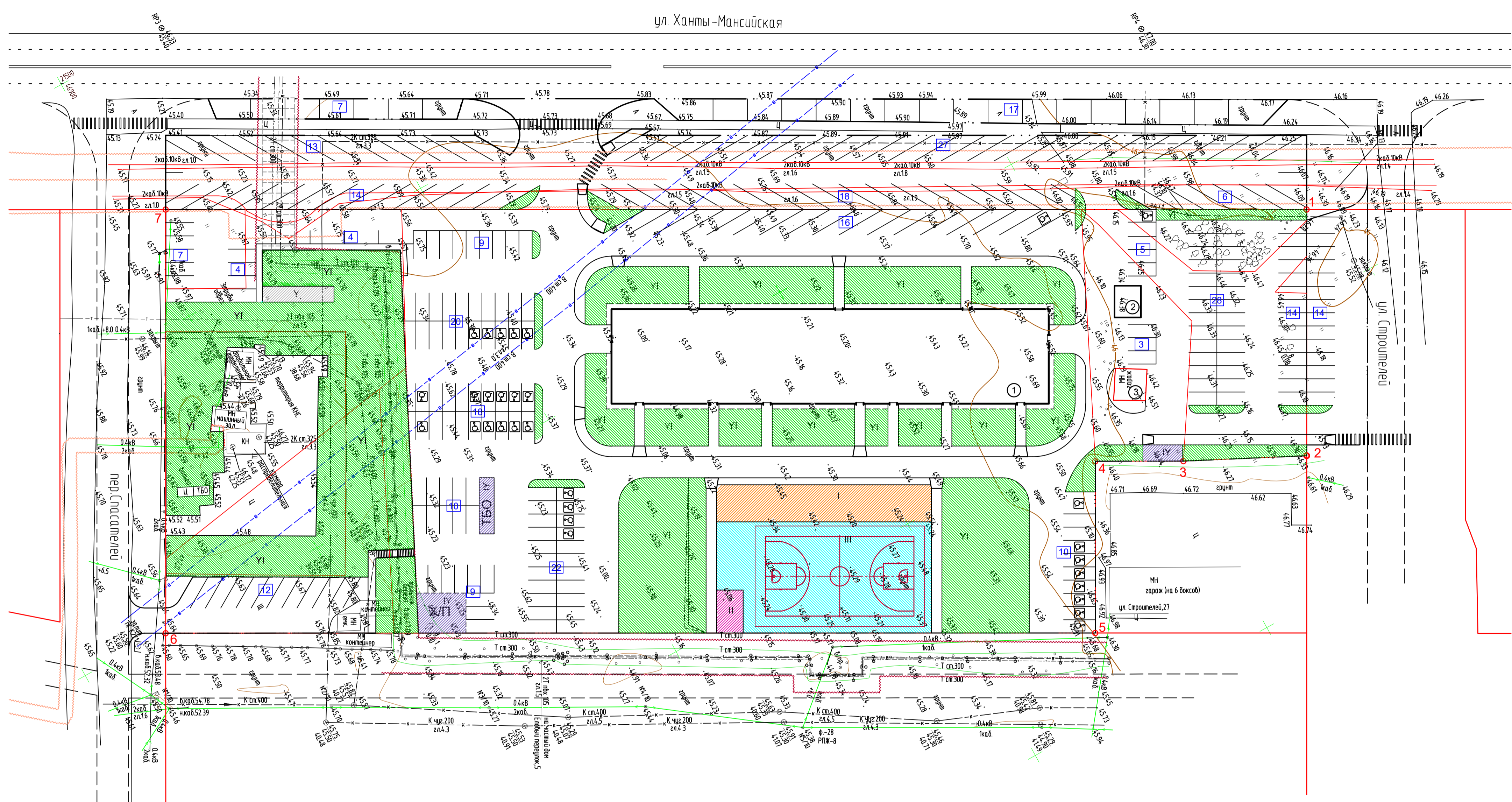
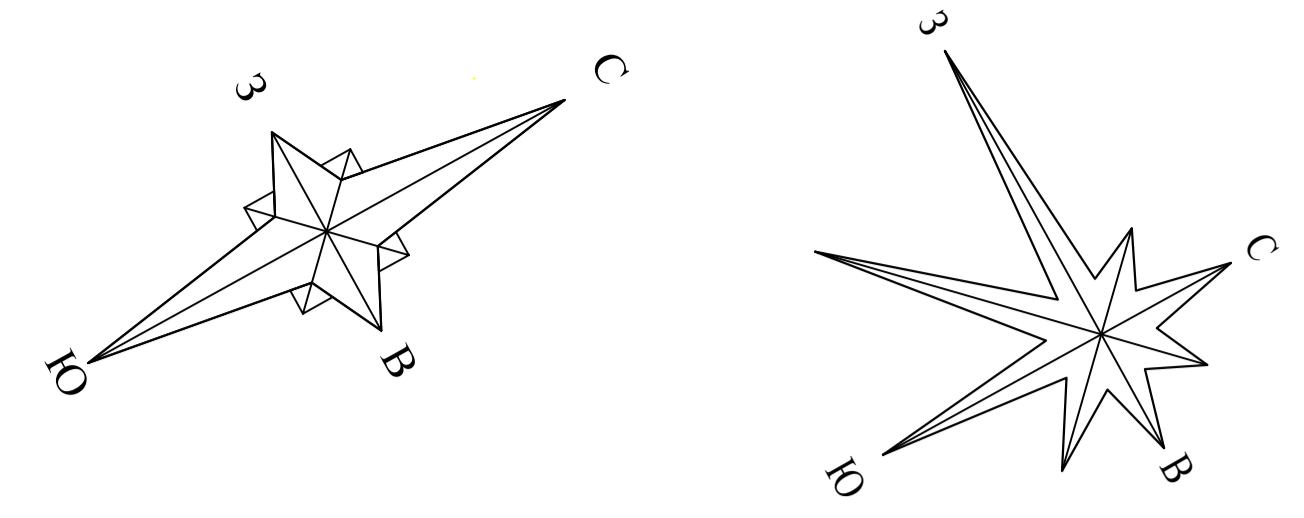
**2024**

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	03/24-ППМТ.СП	Состав проекта	
		<b>Проект планировки территории</b>	
1	03/24-ППТ.У	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
2	03/24-ППТ.О	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

## Содержание тома 1

Обозначение	Наименование	Примечание
03/24-ППТ.У	Чертеж планировки территории	
03/24-ППТ.У	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, характеристике объекта капитального строительства жилого назначения, и необходимых для функционирования такого объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур	
03/24-ППТ.У	Положение об очередности планируемого развития территории	



ул. Ханты-Мансийская

ул. Строителей

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по ППТ	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Проектируемое здание жилого дома	15	1	238	238	1479,97	1479,97	21484,65	21484,65	76614,79	76614,79
2	Проектируемая БКТП 2х1200 кВт	1	1			30	30				
3	Существующий металлический гараж	Не входит в проект планировки и межевания части квартала К-2									

Основные технико-экономические показатели

Площадь участка квартала К-2 в границах красных линий прилегающих улиц	17273 м²
Площадь незастроенной территории участка квартала К-2	15927 м²
Площадь освоенной территории в границах незастроенной территории участка квартала К-2	13255 м²
Площадь застройки	1510 м²
Процент застройки	11,1 %
Площадь покрытий	9107 м²
в том числе: проездов и парковок	6841 м²
тротуаров	1063 м²
площадок ( I-Y)	1299 м²
отмостки	172 м²
Площадь озеленения	2504 м²
Площадь освоенной прилегающей территории общего пользования по улице Строителей	512 м²
в том числе: въезд-выезд и парковки	495 м²
тротуар	11 м²
участки озеленения	6 м²
Площадь освоенной прилегающей территории общего пользования по улице Ханты-Мансийской	3834 м²
в том числе: въезд-выезд и парковки	3780 м²
тротуары	27 м²
участки озеленения	27 м²
Площадь освоенной прилегающей территории общего пользования по пер. Спасателей	37 м²
Общая площадь освоенной территории	17638 м²

Условные обозначения:

- красные линии улиц;
- габаритные проезжие части прилегающих улиц и переулков;
- границы земельных участков, входящих в границу развития незастроенной территории;
- границы земельных участков, не входящих в границу развития незастроенной территории;
- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства;
- граница охранной зоны тепловых сетей;
- граница охранной зоны объектов электросетевого хозяйства;
- проектируемые проезды, стоянки, тротуары;
- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- площадка для отдыха взрослого населения;
- площадка для занятий физкультурой;
- площадки для хозяйственных целей (ХП, ТБО);
- площадка для выгула собак;
- участки озеленения;
- стоянки автомобилей для маломобильных групп населения;
- съезды с тротуара на проезжую часть без бордюров уклоном до 10% для маломобильных групп населения;
- плиты дорожные.
- 15 - количество парковочных мест

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Поз.	Назначение площадки	Количество жителей	Площадь, м²	
			Нормир.	Фактич.
I	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	406	284,2	284,2
II	Для отдыха взрослого населения	406	40,6	40,6
III	Для занятий физкультурой	406	812,0	812,0
IV	Для хозяйственных целей (ХП-1, ХП-2, ТБО)	406	121,8	121,8
Y	Для выгула собак	406	40,6	40,6
VI	Для озеленения территории	406	2030	2638

03/24-ППТ.У					
Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					
Проверил					
Чертеж планировки территории				Стация	Лист
				П	1
				Листов	1

Согласовано  
 Взам. инв. №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл.

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, характеристике объекта капитального строительства жилого назначения, и необходимых для функционирования такого объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.**

Основанием для разработки данного проект планировки является Распоряжение Администрации г. Нижневартовска от 07.04.2023 №196-р «О комплексном развитии незастроенной территории части квартала К-2 города Нижневартовска», техническое задание на разработку проекта планировки и межевания территории квартала К-2 города Нижневартовска.

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами в действующих редакциях:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
- СП 42.133330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям.
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории ХМАО – Югры».
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 № 502.
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п.
- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563.
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города от 22.07.2022 № 493.
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Нижневартовска (Постановление администрации города от 28.07.2023 №634).
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

**В соответствии с Распоряжением Администрации г. Нижневартовска** часть незастроенной территории квартала К-2 является зоной застройки многоквартирными жилыми домами – ЖЗ-101.

В соответствии с ПЗЗ на территории г. Нижневартовска, одним из видов разрешенного использования территории зоны ЖЗ-101 является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) со следующими параметрами разрешенного использования:

- этажность - 9 и более этажей;
- минимальный отступ от красной линии - 5 м.;
- минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.;
- минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.;
- размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Для первичного определения потребности в территориях для размещения объектов жилищного строительства, в том числе территорий муниципального жилищного фонда, инвестиционных площадок в сфере развития жилищного строительства в границах городского округа, установлены расчетные показатели минимально допустимой площади территории для зон жилой застройки. Расчетные показатели приняты равными предельным значениям таких объектов в таблице 29 пункта 1.4.10 РНГП ХМАО - Югры:

- минимальный размер территории (га) на тысячу человек - для многоэтажной застройки (9 и более этажей) составляет 2,5 га. Площадь незастроенной территории квартала К-2, подлежащей комплексному развитию составляет 15909 кв. м. Соответственно на этой территории возможно проживание 636 человек. На данной территории предполагается строительство 15-ти этажного жилого дома уровня комфорта – эконом класс, с нормой площади квартир в расчете на одного человека – 30 кв. м. и формулой заселения жилого дома и квартиры «одна комната-один человек».

На первом этаже проектируемого здания предусматривается размещение нежилых помещений площадью 859,9 кв. м. На 14-ти жилых этажах запроектировано 238 квартир, общей площадью 14303,8 кв. м.

Состав квартир: 3-х комнатных – 56, 2-х комнатных – 56, 1-но комнатных – 98,

квартир-студий- 28. Общее проектируемое число жителей составит 406 человек.

На территории прилегающей к жилому дому размещено 307 стояночных мест.

Необходимыми для функционирования такого объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры являются следующие инженерно-технические сооружения:

- наружные сети водоснабжения и водоотведения;
- наружные сети теплоснабжения;
- наружные сети электроснабжения и уличного освещения;
- наружные сети связи.

Технические условия для подключения объектов коммунальной инфраструктуры проектируемого здания к существующим инженерным сетям будут выданы эксплуатирующими организациями после оформления в установленном порядке документов на земельный участок.

Объектами транспортной инфраструктуры, обеспечивающими подъезд к территории комплексного развития части квартала К-2 являются прилегающие улицы и проезды:

- улица Ханты-Мансийская – магистральная улица районного значения, с расчетной скоростью движения 50-70 км/час, шириной полосы движения – 3 м., числом полос – 4;
- улица Строителей - улица в зоне жилой застройки с расчетной скоростью движения 30-50 км/час, шириной полосы движения – 3м.,числом полос -2;
- переулок Спасателей - проезд с расчетной скоростью движения 40 км/час, шириной полосы движения- 3 м., числом полос 2.

Въезд на территорию комплексного развития запроектирован с улиц Ханты-Мансийская и Строителей. Со стороны переулка Спасателей организован въезд на парковку, подход к которой возможен по переходу над существующей теплотрассой.

На самой территории запроектированы: противопожарные проезды по контуру здания для обеспечения доступа пожарной техники к квартирам с односторонней ориентацией, полосы маневрирования в зонах парковок, тротуары со съездами на проезжую часть без бордюров, уклоном до 10% для маломобильных групп населения.

Перечень необходимых объектов социальной инфраструктуры приведен в таблице№1:

Таблица №1

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Норма на 1 тыс. жителей	Кол-во по расчету	Заложено по проекту	Примечание
1	Общеобразовательные школы	96 учащихся на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет	61	-	Размещение учащихся принято в МБОУ средняя общеобразовательная школа №22 и Лицей №2 в 16 микрорайоне
2	Детские дошкольные учреждения	83 мест на 100 детей в возрасте от 1 до 7 лет	29	-	Размещение предусмотрено в детском саду №62 «Журавушка», в детском саду №56 «Северяночка» состоящем из двух корпусов в 16 микрорайоне
3	Магазины продовольственных товаров	205 м <sup>2</sup>	92	92	Существующие супермаркеты на территории мкр.Прибрежный -2 и в 16 мкр
4	Магазины непродовольственных товаров	468 м <sup>2</sup>	210	210	Существующие супермаркеты на территории мкр.Прибрежный -2 и в 16 мкр
5	Магазины кулинарии	4 м <sup>2</sup>	1	1	Существующие супермаркеты на территории мкр.Прибрежный -2 и в 16 мкр
6	Предприятия общественного питания	40 мест	18	-	Существующие предприятия общепита на территории Восточного планировочного
7	Предприятия бытового обслуживания	9 раб. места	4,0	-	Существующие предприятия бытового обслуживания на территории Восточного
8	Приемный пункт химчистки	4,0 кг/вещ.	2	-	
9	Приемный пункт прачечной	10 кг/сух. белья	4	-	
10	Отделение связи	1 объект	1	-	
11	Отделения банков	40 м <sup>2</sup>	16	-	
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных	70 м <sup>2</sup>	28	-	Спорткомплекс «Арена» в 16 мкр.
13	Медико-профилактический пункт (служба	По заданию на проектирование	1 объект	1 объект	Городская поликлиника №2 на территории 22 квартала
14	Подстанция скорой помощи	1 авт. на 10 тыс. жителей	-	-	Станция скорой помощи
15	Учреждения культуры и искусства: А. Танцевальные залы	3 м <sup>2</sup>	-	-	Учреждения культуры и искусства сформированы в общественных комплексах



	Б. Клубы	1 учр.	-	-	
	В. Кинотеатры	1 на 300 тыс. чел.	-	-	
	Г. Библиотеки	1 объект	-	-	
	Д. Залы аттракционов	3	-	-	
16	Учреждения жилищно коммунального	1 объект	1 объект	1 объект	АО «Горэлектросеть», МУП г. Нижневартовска «Горводоканал»
17	Жилищно эксплуатационные организации	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект	1 объект	
18	Гостиницы	6 мест	-	-	
19	Пожедепо	Радиус обслуживания - 3000 м	-	-	Существующая пожарная часть №42

Пешеходная доступность объектов социальной инфраструктуры определяется как время, затраченное на преодоление расстояния от жилья до объекта пешком по кратчайшему из возможных путей, с учетом препятствий, ограничивающих движение при максимальной скорости движения пешехода 3,5 км/час (58 м/мин). Пешеходная доступность различных объектов социальной инфраструктуры составляет 5 - 30 минут.

### **Положение об очередности планируемого развития территории**

Очередность планируемого развития территории определяется Договором о Комплексном развитии незастроенной территории части квартала К-2, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал К-2, улица Ханты-Мансийская № 1-КРТ от 28. 12. 2023 г.